

**Uchwała Nr XIX/213/2000
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
z dnia 6 kwietnia 2000 r**

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego**

Działając na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /, tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianami /, w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 ze zmianami/ w związku z **Uchwałą Nr XXIV/215/96 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 18 września 1996 r** i **Uchwałą Nr XXV/344/97 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 22 grudnia 1997 r** w sprawie przystąpienia do opracowania zmian planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego, zatwierdzonego Uchwałą RM Nr XVIII /117/92 z dnia 28 lutego 1992 r.

Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego obejmują obszar:
 - 1) położony pomiędzy ulicami: Niesięcin, Zgierską i Aleksandrowską,
 - 2) położony po zachodniej stronie ulicy Zgierskiej,
 - 3) położony pomiędzy projektowaną ulicą G (obwodnicą wschodnią), ulicami: Słowackiego i Narutowicza, rzeką Jasieniec i ulicą Zgierską.Łącznie, cały obszar jest oznaczony **Nr 3**.
2. Przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawiono na Rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji budownictwa mieszkaniowego i usług prowadzącej do intensyfikacji zabudowy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem - **1 MR,MN,U**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem - **2 MN,U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem - **3 MN**,
- 4) teren przemysłu i usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczony na

- rysunku planu symbolem – **4 P,U,M**,
- 5) tereny usług – **5 U**,
 - 6) teren usług, komunikacji samochodowej – **6 U,KS** i **7 U,KS**,
 - 7) teren upraw rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem – **8 RP**,
 - 8) tereny użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **9 RZ**,
 - 9) tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolem - **K**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala przeznaczenie podstawowe, w dalszych ustaleniach określa przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4

1. Obszar położony w granicach planu jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na Rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone cyframi i symbolami literowymi.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest Rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic,
 - 3) istniejące, wybrane podziały – adaptowane,
 - 4) proponowane podziały wtórne,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od uzbrojenia (dla nowej zabudowy mieszkalnej),
 - 7) granica strefy uciążliwości akustycznej od trasy G - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkalnej,

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 7

Ilekoć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego, stanowiące przepis gminny obejmujące obszar określony w § 1 uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 2000 , stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren, w ramach obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyframi i symbolami literowymi,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która

- położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz spełnia wymagane dla danego terenu warunki zabudowy i zagospodarowania,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
 - 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone dopuszczone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 8) przemyśle, usługach lub rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla środowiska, a przede wszystkim nie powodujących przekroczenia norm określonych w (§ 8 pkt 1.),
 - 9) nieprzekraczalny procent zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki w granicach terenu przeznaczonego dla zabudowy,
 - 10) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo (ogród, sad), a także nawierzchnię trawiastą,
 - 11) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
 - 12) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
 - 13) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych,
 - 14) budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których powiększa się ich kubaturę.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 8

Dla obszaru opracowania ustala zakazy:

- 1) lokalizowania nowych inwestycji z zakresu szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14 lipca 1998 r. - Dz. U. Nr 93 poz. 589) - z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej w postaci projektowanej drogi głównej G biegnącej po śladzie ul. Zgierskiej oraz projektowanej ulicy Z biegnącej po śladzie ul. Aleksandrowskiej, gazociągu wysokiego ciśnienia Ø300 i projektowanej stacji paliw. Dla inwestycji wymienionych w aktualnych Rozporządzeniach M.O.Śr.Z.N.i L należy wykonać oceny oddziaływania na środowisko,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej, uciążliwej, mogącej powodować:
 - a) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku 55 dB(A) (Rozporządzenie M.O.Śr.Z.N.i L z 13.05.1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) /U, P, M/U, U/M,
 - b) przekroczenia emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego z procesów technologicznych (U, P),
 - c) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) w przypadku powstawania odpadów z grupy odpadów niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek

wykorzystania lub unieszkodliwiania w miejscu powstawania, a jeśli jest to niewykonalne, czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone,

- e) wytwarzanie agresywnych ścieków technologicznych,
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- 4) przystąpienia do budowy na terenach zmeliorowanych, przed przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych gwarantującą działanie sieci drenarskiej na terenach sąsiednich – warunki przebudowy należy uzgodnić z odpowiednim organem,
- 5) wprowadzania nowej zabudowy przed wykonaniem elementów infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, energia elektryczna).

§ 9

Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala obowiązki:

- 1) gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie ulic,
- 3) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i garaży w ramach wyznaczonych terenów budowlanych,
- 4) lokalizowania budynków wyłącznie w ramach terenów budowlanych wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy – przepisów tych nie stosuje się do budynków stacji transformatorowych,
- 5) używania dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna),

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 10

- 1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 1 MR,MN,U**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje obiektów usługowych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.
- 3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której jest mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem , że – uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem.
- 4. Dla istniejących budynków ustala:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
- 5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1 z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, a dla budynków mieszkalnych, również granicy strefy uciążliwości akustycznej od projektowanej obwodnicy G,
- 2) ustala nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki,
- 3) dopuszcza lokalizacje usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 4) ustala realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza podziały wtórne, - jak dla rysunku planu, szerokość działki po podziale nie może być mniejsza niż 20.0 m, dopuszcza również scalanie (łączenie) działek,
- 5) ustala charakter zabudowy mieszkalnej, zagrodowej i jednorodzinnej jako wolnostojący.
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kond. z poddaszem użytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem) z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 40 - 50 °,
 - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych 2 kondygnacje, budynków gospodarczych i garaży 1kondygnacja z możliwością podpiwniczenia,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednoczenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 11

1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 2MN,U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje obiektów usługowych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży.
3. Prowadzenie działalności, o której mowa w ust.2 jest możliwe pod warunkiem, że: uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem.
4. Dla istniejących budynków ustala:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
 - 2) ustala nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki,
 - 3) dopuszcza lokalizacje usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - 4) ustala realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza podziały wtórne, szerokość działek po podziale nie może być mniejsza niż 20.0 m, dopuszcza

- również scalanie (łączenie) działek,
- 5) ustala charakter zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako wolnostojącej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zabudowę bliźniaczą i szeregową.
 - 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem), z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 40-50°,
 - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych 2 kondygnacje, budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja z możliwością podpiwniczenia,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednolicenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§12

1. Wyznacza **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 3 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych handlu i rzemiosła jedynie jako wbudowanej w budynku mieszkalnym.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że: uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
4. Dla istniejących budynków ustala:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych, garaży,
 - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od ulicy,
 - 2) ustala powierzchnię aktywną przyrodniczo, minimum 70 % powierzchni działki,
 - 3) ustala nieprzekraczalny procent zabudowy 15 % powierzchni działki,
 - 4) ustala realizację zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza podziały wtórne, szerokość działki po podziale nie powinna być mniejsza niż 20.0 m,
 - 5) ustala charakter zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zabudowę bliźniaczą i szeregową,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem), z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 40-50°,
 - b) dopuszcza zabudowę gospodarczą wysokości 1 kondygnacji i nieprzekraczalnej powierzchni użytkowej 30 m²,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m wg. decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, dążąc do ich ujednolicenia od frontu, sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 7) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza realizację zabudowy wielorodzinnej

nieprzekraczalnej wysokości 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) z ewentualnym podpiwniczeniem, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 40^o-50^o, nawiązującej w charakterze do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej z zabezpieczeniem wystarczającej ilości miejsc parkingowych lub garaży.

§ 13

1. Wyznacza **teren przemysłu i usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - 4 P,U,M** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność produkcyjną lub usługową, rzemiosła wytwórczego lub usługowego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
 - budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu, usługi.
3. Dla istniejących budynków ustala:
 - 1) adaptacje istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkalnej (przy ul. Zgierskiej) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykroczać poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem,
 - 2) dla budynków adaptowanych dopuszcza bieżące remonty i modernizacje, w przypadku przebudowy i rozbudowy obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku zgodnie z ustaleniami jak dla budynków nowych.
4. W stosunku do nowej zabudowy ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki produkcyjne, usługowe i mieszkalne mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej, ustala nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 %, powierzchni działki,
 - 2) ustala realizacje zabudowy w ramach istniejących podziałów, dopuszcza scalanie (łączenie) działek,
 - 3) ustala charakter zabudowy mieszkalnej jako wolnostojącej,
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym) i ewentualnym podpiwniczeniem), z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 40-50^o,
 - b) maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych i budynków usługowych 2 kondygnacje z możliwością podpiwniczenia,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m ,od frontu sytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy.

§ 14

1. Wyznacza **tereny usług - 5U** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność usługową, w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego bez funkcji mieszkalnej.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykroczać poza granice działki, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje użytkowe z ewentualnym podpiwniczeniem,
 - b) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2.0 m.

4. Możliwość wjazdu na tereny z projektowanej ulicy 1KG należy każdorazowo uzgadniać z Dyрекcją Okręgową Dróg Publicznych.
5. Na terenach zmeliorowanych warunki przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z odpowiednim organem.

§ 15

1. Wyznacza **teren usług komunikacji samochodowej - 6 U,KS, 7 U,KS** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność usługową, bez funkcji mieszkalnej (stałego zamieszkania).
2. Prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 jest możliwa pod warunkiem że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w rozumieniu obowiązujących przepisów.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ustala możliwość lokalizacji stacji paliw, motelu (poza granicą strefy uciążliwości akustycznej od projektowanej trasy G) i innych usług związanych z obsługą komunikacji (myjnia, stacja obsługi itp.),
 - b) maksymalna wysokość budynku motelu 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem).

§ 16

1. Wyznacza **teren upraw rolnych - 8 RP** z podstawowym przeznaczeniem uprawy rolne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala:
 - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
 - b) dopuszcza niezbędne dla potrzeb lokalnych elementy infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości usytuowania tych elementów w pasach ulicznych i na wyznaczonych terenach budowlanych i nie spowodują uciążliwości dla środowiska,
 - c) adaptacje istniejącej zieleni śródpolnej,
 - d) adaptacje rowów odwadniających i urządzeń melioracyjnych z obowiązkiem ich udostępnienia.

§ 17

1. Wyznacza **tereny użytków zielonych - 9 RZ**, w obniżeniach terenowych oraz w dolinie rzeki Jasieniec.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
 - b) na terenach dolin rzecznych obowiązuje zakaz budowy urządzeń infrastruktury technicznej z jednoczesnym dopuszczeniem przejść (przekroczeń) prostopadłych przez doliny i cieków tymi urządzeniami po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
 - c) adaptacje istniejącej zieleni śródpolnej, w tym ochrona istniejącego lasu,
 - d) adaptacje koryta rzeki Jasieniec z obowiązkiem udostępnienia i zakazem grodzenia

§ 18

1. Plan zmienia, w stosunku do ustaleń planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta przebieg projektowanej obwodnicy wschodniej głównej G, zabezpiecza możliwość realizacji (poza obszarem objętym planem) projektowanej drogi ekspresowej E (S-14).
2. Plan utrzymuje ustalony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta układ i klasyfikacje ulic: Zgierskiej - zbiorczej Z (na odcinku od ul. Słowackiego do ul.

- Nadrzecznej), Aleksandrowskiej Z, Niesięcin Z, Narutowicza - Słowackiego Z.
3. Wyznacza teren projektowanej obwodnicy wschodniej głównej 1KG, ustala dla niej szerokość w liniach rozgraniczających 45 m, układ i szerokość jezdni 2 x 7 m.
 4. Wyznacza teren ulicy Aleksandrowskiej zbiorczej 2 KZ, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, szerokość jezdni 7 m .
 5. Wyznacza teren ulicy Zgierskiej, zbiorczej 3 KZ(na odcinku od ul. Słowackiego do ul. Nadrzecznej), ustala szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, szerokość jezdni 9 m.
 6. Wyznacza teren ulicy Niesięcin, zbiorczej 4 KZ, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, szerokość jezdni 7 m.
 7. Wyznacza teren ulic: Narutowicza i Słowackiego, zbiorczych - 5 KZ, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 20m, szerokość jezdni 7 m.
 8. Wyznacza tereny ulic: Poprzecznej i projektowanych, lokalnych - 6 KL, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.
 9. Wyznacza tereny projektowanych ulic dojazdowych - 7 KD, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.
 10. Wyznacza tereny projektowanych ulic lokalnych - 8 KL, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 6 m.
 11. Wyznacza teren projektowanej ulicy dojazdowej - 9 KD, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.
 12. Wyznacza tereny projektowanych ulic lokalnych - 10 KL, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 6 m.
 13. Wyznacza teren projektowanej ulicy dojazdowej - 11 KD, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.
 14. Wyznacza teren projektowanej ulicy lokalnej - 12 KL, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, szerokość jezdni 6 m.
 15. Wyznacza tereny projektowanych ulic lokalnych - 13 KL, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 6 m.
 16. Adaptuje teren ul. Dolnej – 14KD w liniach istniejących ogrodzeń, szerokość jezdni 6 m i teren ul. Nad Jasienią, ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.
 17. Na terenach ulic dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
 - 1) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) zieleni osłonowej, pod warunkiem nie utrudniania ruchu (kołowego i pieszego).

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 19

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej na tym terenie miejskiej sieci wodociągowej 150-200 mm oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej stosownie do potrzeb lokalnych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 2) trasy projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni.

§ 20

W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji miejskiej w oparciu o projektowany w dolinie rzeki Jasieniec kolektor sanitarny, jako

- przedłużenie istniejącego kolektora $\varnothing 0.40$ m w ul. Wolności na wysokości ul. Polnej,
- 2) dla terenów sąsiadujących z ul. Słowackiego obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz poprzez rozbudowę sieci w kierunku północnym, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - 3) projektowane kanały sytuować w jezdniach istniejących i projektowanych ulic,
 - 4) do czasu realizacji systemu sieciowego kanalizacji dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych posesji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem nieczystości taborem asenizacyjnym.

§ 21

W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w oparciu o istniejący i projektowany system kanalizacji deszczowej do rzeki Jasieniec i jej dopływów, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) trasy projektowanych kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic, w pasie jezdni,
- 3) istniejące urządzenia i rowy melioracyjne nie powinny być likwidowane, a ich właściwe utrzymanie w dobrym stanie technicznym spoczywa na ich właścicielach. W przypadku przekształcenia istniejących urządzeń melioracyjnych lub rowów należy je tak przeprojektować aby zapewnić właściwy odpływ wód zbieranych tymi sieciami i urządzeniami drenarskimi lub rowami. Projekty tych zmian każdorazowo powinny być uzgadniane z odpowiednim organem,
- 4) przed wylotami projektowanych kanałów u deszczowych do cieków konieczność zainstalowania separatorów olejów i benzyny, jako urządzeń podczyszczających wody opadowe dla zabezpieczenia czystości wód odbiornika.

§ 22

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala:

- 1) zasilanie odbiorców z miejskiej sieci elektroenergetycznej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) rozbudowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 3) lokalizowanie stacji trafo poza liniami rozgraniczającymi ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszcza realizację stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 5) do czasu skablowania linii napowietrznych 15 kV dla trasy przebiegu wyznacza się szerokość strefy ograniczonego użytkowania 12 m oraz ustala się zasady zagospodarowania:
 - a) w strefie tej obowiązuje zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych,
 - b) w strefie tej dopuszcza lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii ZE.

§ 23

W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala:

- 1) podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny dla celów gospodarczych i grzewczych będzie istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia,
- 2) rozbudowę sieci gazowej istniejącej stosownie do potrzeb lokalnych w uzgodnieniu i na

- warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy,
- 3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa ochronna po 25 m od osi w jedną i w drugą stronę zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 24

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala realizację lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie tj. opalanych gazem przewodowym, olejem opałowym niskosiarkowym bądź energią elektryczną.

§ 25

W zakresie **telekomunikacji** ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej, ułożonej w liniach rozgraniczających ulic.

§ 26

Na drodze krajowej Nr 711 nie lokalizować elementów uzbrojenia w pasie drogowym jezdni. Wszelkie prace prowadzone w liniach rozgraniczających drogi krajowej Nr 711 należy uzgodnić z właściwym zarządcą dróg.

Rozdział V **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 27

W wyniku uchwalenia planu w obszarze objętym zmianami określa następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MR,MNU – 15 %.
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 5U – 10 %.
- 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 6U,KS, 7U,KS – 15 %.
- 4) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 2MN,U i 3MN (z wyłączeniem terenów, gdzie dotychczasowe przeznaczenie nie ulega zmianie) – 10 %

§ 28

W granicach obszaru objętego (zmianami) planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/117/92 RM z dnia 28 lutego 1992 r.

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza Zarządowi Miasta Konstantynowa Łódzkiego.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa łódzkiego.